



Brf Duetten



**ÅRSREDOVISNING
2016**

ORDLISTA



ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning och beskriver till exempel fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter och ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess årsredovisningen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling kan belysas kort i förvaltningsberättelsen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

ÅRSREDOVISNING

Brf Duetten

Org.nr. 769618-2455

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01-2016-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger fastigheten i Visan 44 Skogås i kommun i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1980.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam/SP. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Styrelsen har sitt säte i Huddinge kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Före verksamhetsåret har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten;

Under året som gått har föreningen renoverat innertak samt takarmatur inne i trapphusen.

Resterande delar såsom målning kommer att genomföras när SAMF och BRF gjort färdigt rörbyten (VVS och värme).

Stämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2016-05-26. På stämman deltog 22 medlemmar varav 2 fullmakter. Föreningen hade vid årets slut 130 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Stig Carlsson	ordförande
Michael Finnsjö	vice ordförande
Gunilla Nyback	sekreterare
Anita Eriksson	ledamot
Kicki Regeus	ledamot
Sammy Liljegren	ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Gunilla Nyback, Sammy Liljegren samt Kicki Regeus. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit BoRevision AB, valda vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Birgit Aavik som sammankallande, samt Anna-Lena Daun .

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande;

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
95	lägenheter (bostadsrätt)	7 133
20	lägenheter (hyresrätt)	1 736
23	lokaler (hyresrätt-förråd)	35

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Aktiviteter

Under året har höst och vårstädning genomförts tillsammans med SAMF, blommor byts ut efter säsong. Nationaldagen firas genom flaggning på samtliga entréer.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Moloks sopsystem är nu i bruk, i samtliga trapphus har takarmatur byts ut (rörelse)

Underhåll och investeringar

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Styrelsen har sedan övertagandet från HUGE 2009 genomfört följande projekt;

Tak/veranda har rustat upp på samtliga hus.

Fönsteramar är bytta i samtliga hus.

Entredörrar bytta i samtliga portar.

Samtliga yttre lägenhetsförråd har byggts om.

Ekonomi

Föreningen har antagit regelverk så kallat K3 från och med 2014-01-01. Anpassning har gjorts gällande övergångsregler och byggnaden har delats upp i komponenter med olika avskrivningstider. HSB Södertörns ekonomiska förvaltning har varit föreningen behjälplig med omläggning av detta.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 629 kr/m² bostadslägenhetsyta. Styrelsen beslutade att ingen höjning av avgift sker detta år. Hyresgäster fick en höjning på hyra med 0,7 %.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 56 858 750 kr. Under året har föreningen amorterat 135 000 kr, sedan föreningen bildades har man totalt amorterat 2 871 750 kr.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 249	-1 300	-1 529	-1 229	-1 269
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	629	631	582	544	524
Elektricitet, kr/kvm	13	12	13	13	12
Räntekostnad, kr/kvm	95	139	194	223	243
Fastighetslån, kr/kvm	6 386	6 401	6 416	6 431	6 446
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	442	332	143	0	0
Soliditet %	50,7%	50,7%	51,6%	51,6%	51,4%

Väsentliga avtal

Föreningen har avtal med HSB Södertörn gällande förvaltning, ekonomi samt projektledning och fastighetsservice för de boende

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Under kommande verksamhetsår kommer vi tillsammans med SAMF att renovera vårt VVS samt värmesystem.

Medlemsinformation

Under året har 7 lägenhetsöverlåtelser skett.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	63 034 336	4 044 264	332 164	-5 684 166	-1 300 493
Vinstdisp enl. stämmobeslut			110 313	-1 410 806	1 300 493
Årets resultat					-1 249 281
Belopp vid årets slut	63 034 336	4 044 264	442 477	-7 094 972	-1 249 281

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före avsättning/uttag av yttre fond	- 7 094 972
Årets resultat	- 1 249 281
Avsättning till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	- 274 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	551 352
Summa till stämmans förfogande	- 8 066 901

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	- 8 066 901
-------------------------	-------------



Brf Duetten i Huddinge

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Nettoomsättning	Not 1	6 147 026	6 147 470
Rörelsekostnader			
Drift	Not 2	-1 387 278	-1 554 992
Övriga externa kostnader	Not 3	-2 519 695	-2 411 563
Utfört underhåll		-551 352	-163 687
Fastighetsskatt		-145 820	-142 945
Avskrivningar		-1 716 859	-1 752 599
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-234 882	-194 793
Summa rörelsekostnader		-6 555 886	-6 220 578
Rörelseresultat		-408 860	-73 108
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 600	12 744
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-843 021	-1 240 128
Summa finansiella poster		-840 421	-1 227 384
Årets resultat		-1 249 281	-1 300 493

Brf Duetten i Huddinge

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	111 688 153	113 403 968
Markanläggningar/-inventarier	Not 8	6 263	7 307
Maskiner och inventarier		0	0
		<u>111 694 415</u>	<u>113 411 275</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>111 694 415</u>	<u>113 411 275</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		16 208	750
Avräkningskonto HSB Södertörn		1 387 737	2 146 910
Aktuell skattefordran		12 459	15 334
Övriga fordringar	Not 9	148 931	155 566
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>228 116</u>	<u>248 141</u>
		1 793 450	2 566 701
Kortfristiga placeringar	Not 11	3 000 000	3 000 000
Kassa och bank	Not 12	<u>115 913</u>	<u>134 083</u>
		115 913	134 083
Summa omsättningstillgångar		<u>4 909 364</u>	<u>5 700 784</u>
Summa tillgångar		<u>116 603 779</u>	<u>119 112 058</u>

Brf Duetten i Huddinge

Balansräkning	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 13	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	63 034 336	63 034 336
Upplåtelseavgifter	4 044 264	4 044 264
Underhållsfond	442 477	332 164
	<u>67 521 077</u>	<u>67 410 764</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-7 094 972	-5 684 166
Årets resultat	-1 249 281	-1 300 493
	<u>-8 344 253</u>	<u>-6 984 659</u>
Summa eget kapital	<u>59 176 824</u>	<u>60 426 105</u>
Avsättningar och skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>56 723 730</u>	<u>56 858 730</u>
	56 723 730	56 858 730
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	135 020	135 020
Leverantörsskulder	66 914	276 268
Övriga skulder	Not 15 4 350	11 205
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>496 941</u>	<u>1 404 730</u>
	703 225	1 827 223
Summa avsättningar och skulder	<u>57 426 955</u>	<u>58 685 953</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>116 603 779</u>	<u>119 112 058</u>

Brf Duetten i Huddinge

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar d.v.s. man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnader har bedömts vara 4-84 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,5 %.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 30 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av stämman.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

I denna årsredovisning är varje delpost och varje total avrundad för sig enligt gängse avrundningsregler. En summering av de avrundade delposterna behöver därför inte nödvändigtvis stämma med de avrundade totalerna.



Brf Duetten i Huddinge

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	4 487 119	4 497 604
	Hyror	1 645 992	1 644 414
	Övriga intäkter	13 915	13 452
	Bruttoomsättning	6 147 026	6 155 470
	Hysesbortfall	0	-8 000
	S:a nettoomsättning	6 147 026	6 147 470
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalförbruk	271 802	250 236
	Reparationer	193 244	402 275
	El	117 107	108 675
	Övriga driftskostnader skötsel	31 186	33 329
	Förvaltningsarvoden	393 437	402 561
	Bredband	3 670	5 100
	Fastighetsförsäkring	214 098	202 887
	Övriga driftskostnader	162 734	149 928
		1 387 278	1 554 992
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Hyror och arrenden	2 487 888	2 369 082
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	16 407	16 381
	Extern revision	15 400	15 200
	Konsultkostnader	0	10 900
		2 519 695	2 411 563
Not 4	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode, fast ersättning	180 000	144 862
	Löner och andra ersättningar	15 000	20 135
	Sociala avgifter	39 882	29 796
	Summa förtroendevalda	234 882	194 793
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	238	359
	Ränteintäkter skattekonto	158	178
	Övriga ränteintäkter	2 204	12 207
		2 600	12 744
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	843 021	1 240 128
		843 021	1 240 128

Brf Duetten i Huddinge

Noter	2016-12-31	2015-12-31			
Not 7 Byggnader					
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	118 538 502	117 445 031			
Årets investeringar	0	1 093 471			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	118 538 502	118 538 502			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 134 534	-3 385 310			
Årets avskrivningar	-1 715 816	-1 749 224			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 850 349	-5 134 534			
Bokfört värde	111 688 153	113 403 968			
Taxeringsvärden för fastigheten Visan 44					
Byggnad - bostäder	65 000 000	58 000 000			
Byggnad - lokaler	0	0			
	65 000 000	58 000 000			
Mark - bostäder	24 000 000	20 800 000			
Mark - lokaler	0	0			
	24 000 000	20 800 000			
Taxvärde totalt	89 000 000	78 800 000			
Not 8 Markanläggningar/-inventarier					
Ingående anskaffningsvärde	10 438	10 438			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 438	10 438			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 131	-2 088			
Årets avskrivningar	-1 044	-1 044			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 175	-3 131			
Bokfört värde	6 263	7 307			
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	507	349			
Övriga fordringar	148 424	155 217			
	148 931	155 566			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Övriga förutbetalda kostnader	227 970	247 591			
Upplupna intäkter	146	550			
	228 116	248 141			
Not 11 Övriga kortfristiga placeringar					
Fasträntepaceringar HSB Södertörn	3 000 000	3 000 000			
Not 12 Kassa och bank					
Swedbank	851	19 021			
Handelsbanken	115 062	115 062			
	115 913	134 083			
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	63 034 336	4 044 264	332 164	-5 684 166	-1 300 493
Vinstdisp enl. stämmobeslut			110 313	-1 410 806	1 300 493
Årets resultat					-1 249 281
Belopp vid årets slut	63 034 336	4 044 264	442 477	-7 094 972	-1 249 281

Brf Duetten i Huddinge

Noter	2016-12-31	2015-12-31
-------	------------	------------

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	144739	1,15%	2019-03-01	11 858 750	135 020
Stadshypotek	144740	1,15%	2019-03-01	15 000 000	0
Stadshypotek	60997	1,57%	2018-03-01	15 000 000	0
Stadshypotek	60998	1,57%	2018-03-01	15 000 000	0
				56 858 750	135 020

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 56 723 730

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till 56 183 650

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev	60 000 000	60 000 000
Obelånade pantbrev	0	0
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut	60 000 000	60 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga Inga

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	0	5 450
Arbetsgivaravgifter	0	1 855
Övriga kortfristiga skulder, depositioner	4 350	3 900
	4 350	11 205

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el	9 730	0
Beräknat arvode för revision	15 225	15 200
Förutbetalda hyror och avgifter	471 986	437 432
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	952 098
	496 941	1 404 730

Huddinge, den

3/4 2017

Anita Eriksson

Gunilla Nyback

Kristina Regéus

Michael Finnsjö

Sammy Liljegren

Stig Carlsson

Vår revisionsberättelse har 2017-04-12 avgivits beträffande denna årsredovisning.

BoRevision AB

Av stämman vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Duetten, org. nr: 769618-2455.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Duetten för år 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Duetten för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 12 april 2017



Johannes Aasa

BoRevision AB

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggnings-tillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/ fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

